

Envoyé en préfecture le 05/07/2024

Reçu en préfecture le 05/07/2024

Publié le 5/07/2024

ID : 033-243301165-20240703-2024_4_12_1-DE



PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT 2024-2030

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES JALLE EAU BOURDE

RÉFÉRENTIEL FONCIER



PRÉAMBULE

Le référentiel foncier potentiellement mutable

Ces fiches présentent le travail de synthèse réalisé par la CCJEB et le bureau d'étude sur les données statistiques des communes, des projets d'habitat en cours et des potentialités foncières mutables existantes au regard des règles d'urbanisme en vigueur. Tout au long de la durée du PLH, lors des bilans annuels, ces fiches seront amendées avec une mise à jour des données, des projets et des potentialités par rapport aux évolutions de la commune.

Les données utilisées

Les différentes données sont issues des fichiers INSEE du RP2019, du RPLS pour les logements abordables et de Sitadel pour le marché de logement. Ces données seront actualisées régulièrement.

Les besoins en logement de la commune

Les besoins en logement sont déterminés à partir des obligations SRU pour 2 périodes triennales (6 ans) à partir du dernier inventaire SRU connu. Pour chaque période triennale, il a été déterminé :

- Les objectifs triennaux correspondant aux obligations issues de la loi 3DS
- Un taux d'effort en logements sociaux correspondant à la part que représenteront les logements sociaux sur l'ensemble de la production globale de logements
- Un nombre de résidences principales à produire correspondant au taux d'effort acté

Le référentiel des fonciers potentiellement mutables

Les projets fonciers identifiés dans le tableau représentent à ce jour les dernières informations sur les projets des communes. Ils se divisent en plusieurs catégories :

- Les projets majeurs de construction / réhabilitation de logements qui verront leur réalisation en début de PLH
- Les potentiels foncier pour la création de logements à moyen terme qui pourront être intégrés dans la temporalité du PLH

La cartographie du potentiel foncier

La cartographie présentée dans la fiche communale représente deux éléments :

- La matérialisation spatiale des projets fonciers connus et en-cours.
- Le potentiel foncier existant sur la commune. C'est-à-dire les potentiels de foncier en dents creuses et en recyclage urbain par commune.

Cestas

La population

	Cestas	CCJEB
Population au 1 ^{er} janvier 2019 :	17 053	32 094
Taux de croissance annuel de la population 2013 - 2019 :	0,61%	1,73%
Solde d'habitants par an :	103 pers.	523 pers.
Taux de croissance annuel dû au solde migratoire :	0,73%	1,62%
Nombre de ménages :	7 243	13 590
Evolution annuelle des ménages 2013-2019 :	1,0%	2,4%
Nombre de personne par ménage :	2,32	2,33
Part des ménages avec enfant(s) :	37%	41%
Population âgée de 75 ans et plus :	1 753	2 693
Evolution par an de la population de 75 ans plus :	2,9%	3,7%
Indice de jeunesse* :	57	78

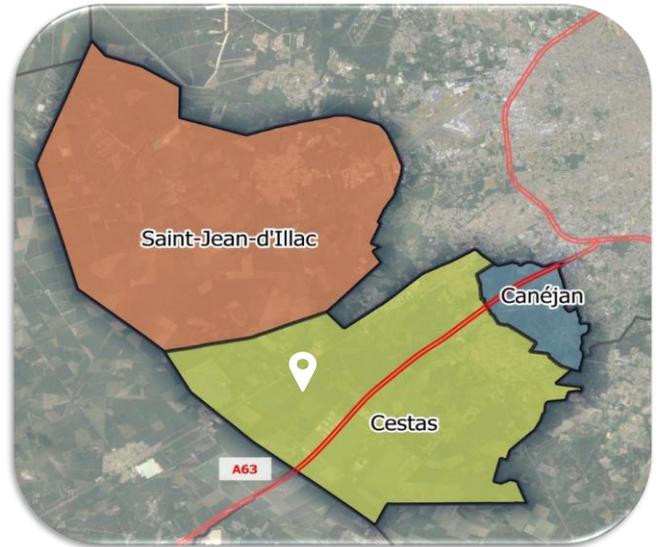
*Population de moins de 20 ans / population de 60 ans et plus

Ces indicateurs permettent de mettre en exergue une tendance au vieillissement (hausse de la part) et à la gérontocroissance (hausse du volume) de la population, une des principales caractéristiques sociodémographiques du territoire communautaire.

	Cestas	CCJEB
Revenu mensuel médian par Unité de Consommation :	2 356 €	2 278 €
Ecart interdécile** :	2,67	2,72

**écart de revenus entre les 1ers déciles (=les 10% des ménages les plus modestes) et les 9e déciles (=les 10% des ménages les plus aisés)

Sources : INSEE 2019 - Filosofi 2019



Le parc de logements

	Cestas	CCJEB
Nombre de logements :	7 450	14 312
Répartition par statut d'occupation :		
Part des propriétaires occupants :	77%	71%
Part des locataires du parc privé :	10%	15%
Part des locataires Hlm :	12%	13%
Part des logés gratuits :	1%	1%

Source : INSEE 2018

Enjeu autour du parc potentiellement énergivore :

	Cestas	CCJEB
Part des logements construits entre 1946 et 1970 :	6%	5%

Source : INSEE 2019

Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2018



Répartition du parc de logements

Source : INSEE 2018



Production et marchés immobiliers

Rythme de production :

Nbre de logements commencés ordinaires

(hors résidence) de 2015 à 2020 :

Source : Sit@del2

	Cestas	CCJEB
Soit par an :	415	1 349
Indice de construction 2015-2020 :	69	225
Part des logements individuels purs de 2015-2020 :	11,14	7,60
Part des logements individuels groupés de 2015-2020 :	10%	30%
Part des logements collectifs de 2015-2020 :	19%	24%
Hectares consommés pour l'habitat de 2009 à 2021* :	71%	45%
	43,8	146,3

Source : Artificialisation des sols : 2009-2021

Logements sociaux financés de 2015 à 2022 :

	Cestas	CCJEB
Soit par an :	490	820
Taux d'effort logement locatif social :	61	103
	86%	62%

Nombre de transactions (logements) 2021 :

	Cestas	CCJEB
Prix médian d'un appartement en 2021 :	161	318
Prix médian d'une maison en 2021 :	178 000 €	164 000 €
Prix médian d'un terrain à bâtir en 2021 :	423 400 €	396 100 €
	255 000 €	253 000 €

Source : DV3F

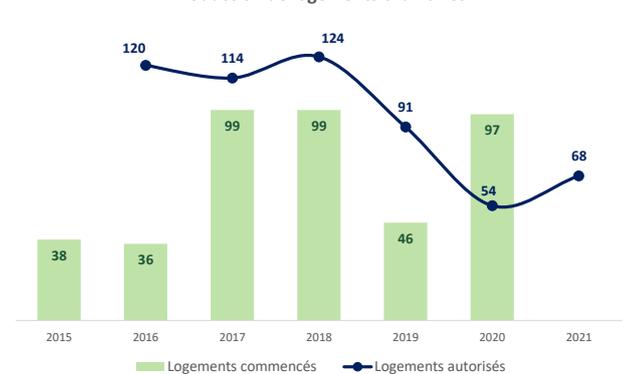
Le parc social

	Cestas	CCJEB
Nombre de logements sociaux au titre du SRU :	1 272	2 585
Taux de logements sociaux au titre du SRU :	17%	18%
Taux de LLS par rapport aux RP :	14%	17%
Part des T1/T2 :	26%	26%
Part des T4+ :	40%	41%

Source : Inventaire SRU au 1/1/2022

Source : SNE 31/12/2022 et RPLS 01/01/2022

Production de logements ordinaires



	Cestas	CCJEB
Part des PLUS :	83%	77%
Part des PLAI :	14%	18%
Nombre de demandes :	224	460
Pression de la demande* :	6,05	6,97

*Ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions

Cestas

Besoins quantitatifs du PLH 2024-2030

• **Besoins en résidences principales sur 2024-2030 : 647**

Soit par an : 108

• **Objectifs en en logements abordable sur 2024-2030 : 433**

Dont PLAI : 130 (30%)

Dont PLUS : 173 (40%)

Dont PLS : 43 (10%)

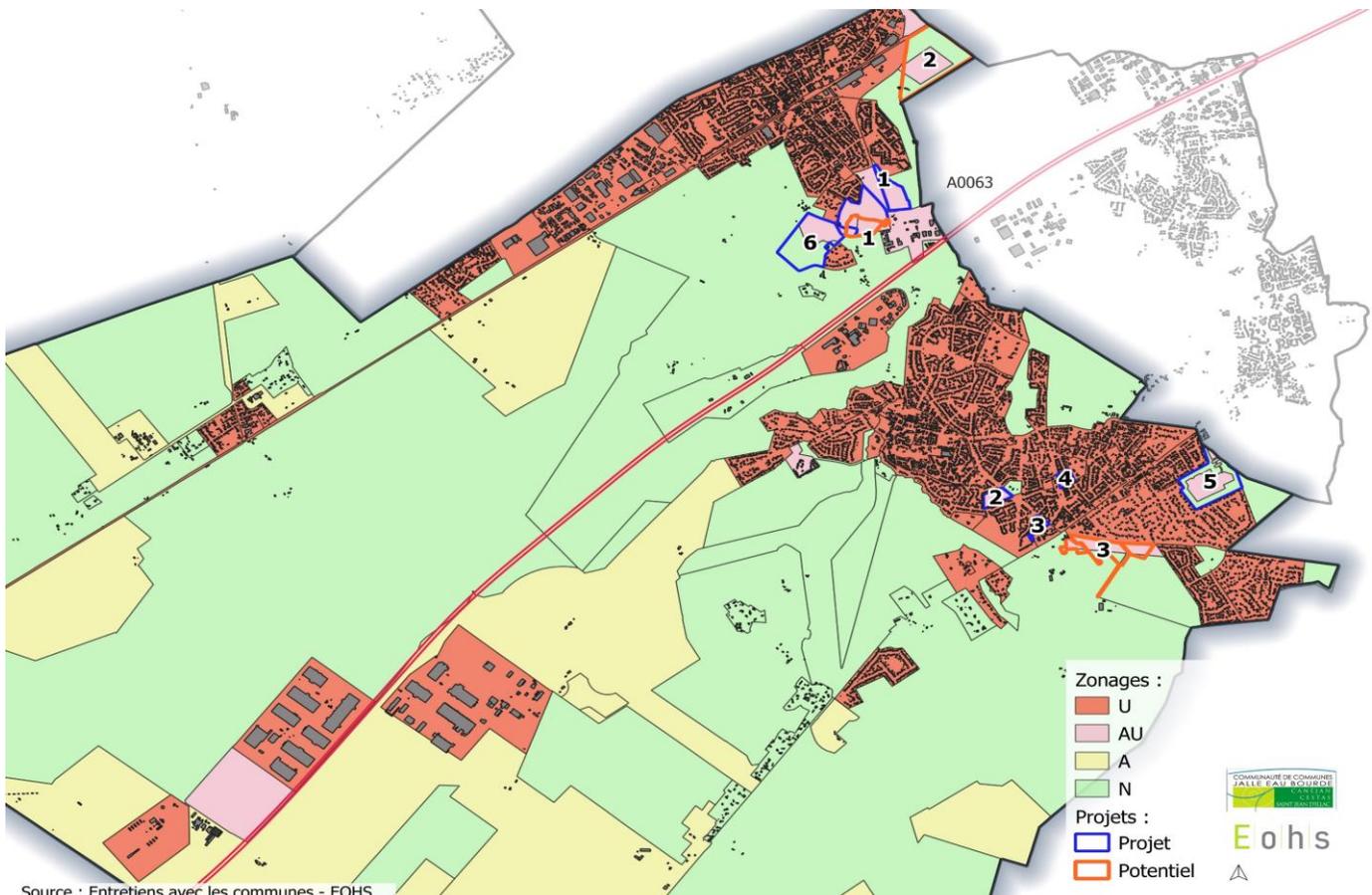
Dont accession abordable : 87 (20%)

Projets majeurs de construction / réhabilitation de logements

Num plan	Projet	Nature de la zone PLU	Etat d'avancement	Nombre de logements	Dont LLS	Propriétaire du foncier	Surface	Nature logements	Opérateurs	Commentaire
1	Domaine de Lartigue Près de Gartieu Pacages Besson	Zone 1AU	2 lotissements en cours d'instruction	295	207	Privé	Gartieu : 5,9 Ha Besson : 9,5 Ha	207 LLS et 88 TAB	SNC Domaine de Lartigue	Lotissement Secteur 1 (OAP du PLU)
2	Les Asphodèles de Lamy	Zone 1AU	1 lotissement autorisé En attente des PC pour les LLS	51	34	Privé	3 Ha	34 LLS et 17 TAB	ATOL	Lotissement et PC (OAP secteur 3 du PLU)
3	Projet Propriété Carol	Zone 1AU	Pas de projet en cours	40	30	Privé	1,98 Ha	30 LLS et 10 TAB	Non défini	Lotissement et PC (OAP secteur 4 du PLU)
4	Projet Propriété Poublan	Zone 1AU	Pas de projet en cours	37	25	Privé	1,6 Ha	25 LLS et 12 TAB	Non défini	Lotissement et PC (OAP secteur 5 du PLU)
5	Projet la Tour	Zone 1AU	En cours de définition	140	80	Communal et privé	20 Ha dont 9 Ha urbanisables	80 LLS et 60 TAB	Non défini	Lotissement et PC (OAP secteur 6 du PLU)
6	Propriété indivision Ducoup	Zone 1AU	Pas de projet en cours			Privé	4,08 Ha	LLS et TAB densité min 20 lgts/Ha	Non défini	Lotissement et PC (OAP secteur 1 du PLU)

Potentiel foncier pour la création de logements

Num plan	Type de zones urbanisées à vocation habitat	Surface prévue au PLU	Nature du potentiel	Densité lgt/ha	Maîtrise et disponibilités du foncier		
					Propriétaire du foncier	Urbanisable temps du PLH 2024-2030	Urbanisable plus long terme après 2030
1	Zone 2AU indivision DUCOUT	Environ 4,8 Ha	Zone d'urbanisation fermée en extension de l'OAP secteur 1-2 du PLU	20 Lgts/Ha	Privé	?	?
2	Zone 2Au indivision BELLEMER	11 Ha	Zone d'urbanisation fermée	20 Lgts/Ha	Privé	?	?
3	Zone 2AU Bougnon	11 Ha	Zone d'urbanisation fermée	20 Lgts/Ha	Privé	?	?



Canéjan



La population

	Canéjan	CCJEB
Population au 1 ^{er} janvier 2019 :	6 061	32 094
Taux de croissance annuel de la population 2013 - 2019 :	2,54%	1,73%
Solde d'habitants par an :	141 pers.	523 pers.
Taux de croissance annuel dû au solde migratoire :	2,33%	1,62%
Nombre de ménages :	2 780	13 590
Evolution annuelle des ménages 2013-2019 :	3,5%	2,4%
Nombre de personne par ménage :	2,15	2,33
Part des ménages avec enfant(s) :	37%	41%
Population âgée de 75 ans et plus :	546	2 693
Evolution par an de la population de 75 ans plus :	6,0%	3,7%
Indice de jeunesse* :	81	78

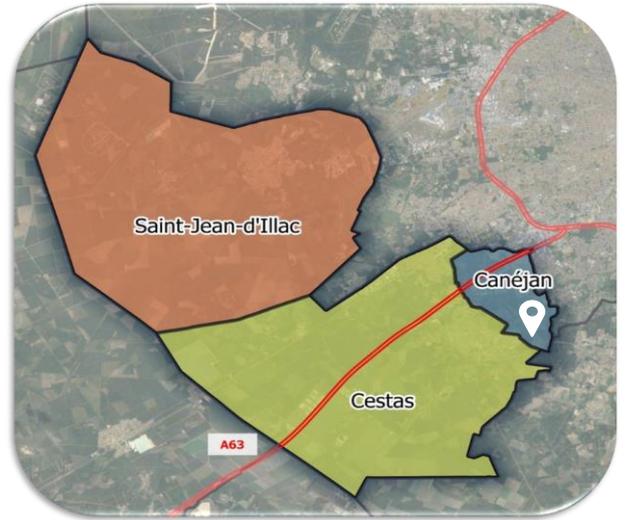
*Population de moins de 20 ans / population de 60 ans et plus

Ces indicateurs permettent de mettre en exergue une tendance au vieillissement (hausse de la part) et à la gérontocroissance (hausse du volume) de la population, une des principales caractéristiques sociodémographiques du territoire communautaire.

	Canéjan	CCJEB
Revenu mensuel médian par Unité de Consommation :	2 102 €	2 278 €
Ecart interdécile** :	2,74	2,72

**écart de revenus entre les 1ers déciles (=les 10% des ménages les plus modestes) et les 9e déciles (=les 10% des ménages les plus aisés)

Sources : INSEE 2019 - Filosofi 2019



Le parc de logements

	Canéjan	CCJEB
Nombre de logements :	2 983	14 312
Répartition par statut d'occupation :		
Part des propriétaires occupants :	63%	71%
Part des locataires du parc privé :	20%	15%
Part des locataires Hlm :	16%	13%
Part des logés gratuits :	1%	1%

Source : INSEE 2018

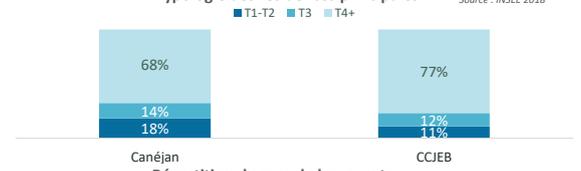
Enjeu autour du parc potentiellement énergivore :

	Canéjan	CCJEB
Part des logements construits entre 1946 et 1970 :	4%	5%

Source : InSEE 2019

Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2018



Répartition du parc de logements

Source : INSEE 2018



Production et marchés immobiliers

Rythme de production :

	Canéjan	CCJEB
Nbre de logements commencés ordinaires (hors résidence) de 2015 à 2020 :	362	1 349
Source : Sit@délz		
Soit par an :	60	225
Indice de construction 2015-2020 :	12,53	7,60
Part des logements individuels purs de 2015-2020 :	37%	30%
Part des logements individuels groupés de 2015-2020 :	22%	24%
Part des logements collectifs de 2015-2020 :	41%	45%
Hectares consommés pour l'habitat de 2009 à 2021* :	56,2	146,3

Source : Artificialisation des sols : 2009-2021

Logements sociaux financés de 2015 à 2022 :

	Canéjan	CCJEB
Soit par an :	0	820
Taux d'effort logement locatif social :	0%	62%

	Canéjan	CCJEB
Nombre de transactions (logements) 2021 :	48	318
Prix médian d'un appartement en 2021 :	148 800 €	164 000 €
Prix médian d'une maison en 2021 :	324 800 €	396 100 €
Prix médian d'un terrain à bâtir en 2021 :	-	253 000 €

Source : DVSF

Production de logements ordinaires



Le parc social

	Canéjan	CCJEB
Nombre de logements sociaux au titre du SRU :	597	2 585
Taux de logements sociaux au titre du SRU :	21%	18%
Source : Inventaire SRU au 1/1/2022		
Taux de LLS par rapport aux RP :	18%	17%
Part des T1/T2 :	28%	26%
Part des T4+ :	44%	41%

Source : SNE 31/12/2022 et RPLS 01/01/2022

	Canéjan	CCJEB
Part des PLUS :	78%	77%
Part des PLAI :	19%	18%
Nombre de demandes :	122	460
Pression de la demande* :	12,20	6,97

*Ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions

Canéjan

Besoins quantitatifs du PLH 2024-2030

• **Besoins en résidences principales sur 2024-2030 : 283**

Soit par an : 47

• **Objectifs en en logements abordable sur 2024-2030 : 93**

Dont PLAI : 28 (30%)

Dont PLUS : 37 (40%)

Dont PLS : 9 (10%)

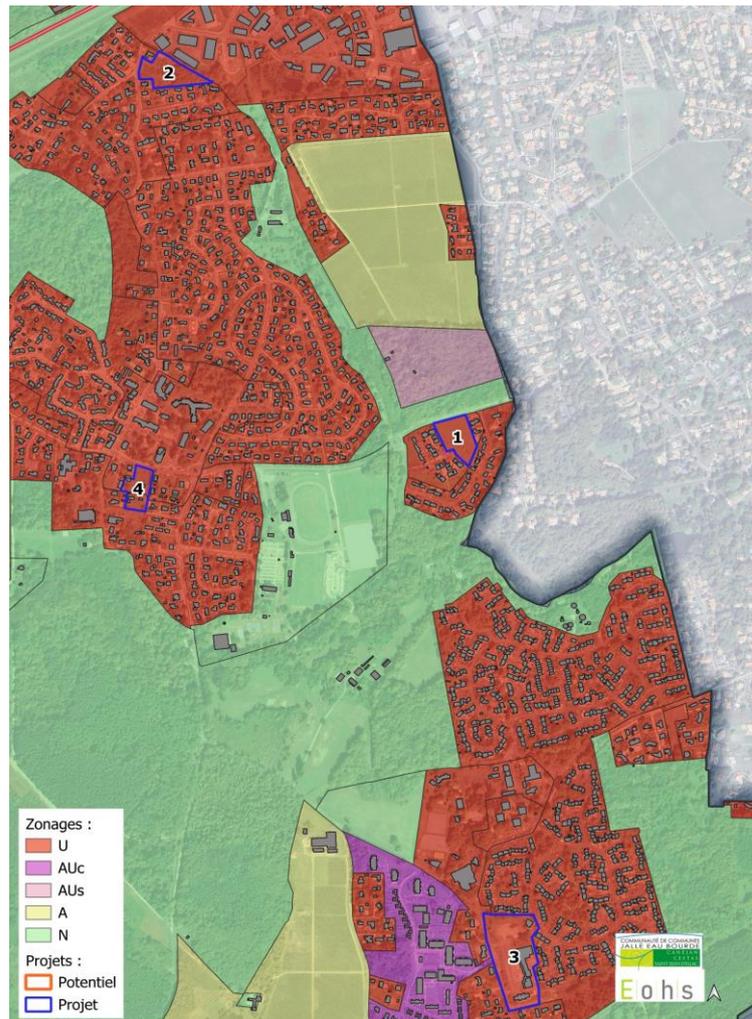
Dont accession abordable : 19 (20%)

Projets majeurs de construction / réhabilitation de logements

Num plan	Projet	Nature de la zone PLU	Etat d'avancement	Nombre de logements	Dont LLS	Propriétaire du foncier	Surface	Nature logements	Opérateurs	Commentaire
1	Haut Bouscat 2	UC	Architecte retenu	51	50	Gironde Habitat	8200 m ²	Logements locatifs sociaux	Gironde Habitat	Permis de construire prévu en 2023
2	Bois Martin	UC	Opérateur retenu	30	15	Commune de Canéjan	9628 m ²	Accession libre + BRS (30 dont 15 BRS)	Axanis / Quartus	Permis de construire en 2024
3	Cœur de la House	UC	À l'étude	non connus à ce jour	non connus à ce jour	Commune de Canéjan + copropriété centre commercial de la House	2,5 hectares	Non connue à ce jour	Non connu à ce jour	Non connu à ce jour
4	Centre Bourg	UA et UAa	À l'étude	non connus à ce jour	non connus à ce jour	EPF + propriétaires privés	1,4 hectares	Non connue à ce jour	Non connu à ce jour	Non connu à ce jour

Potentiel foncier pour la création de logements

Num plan	Type de zones urbanisées à vocation habitat	Surface prévue au PLU	Nature du potentiel	Densité lgt/ha	Propriétaire du foncier	Urbanisable temps du PLH 2024-2030	Urbanisable plus long terme après 2030
	Granet (UC)	8760	Dent creuse	35	Consorts TOURDES	non	oui
	Barbicadg 2 (UBa)	7464	Dent creuse	40	Consorts DEVEZIS	non	oui
	Barricot (UC)	4718	Dent creuse	35	Consorts MANO M	oui	non
	Malores 1 (UC)	2901	Dent creuse	35	LESGOURGUE C	oui	non
	Malores 2 (UC)	2083	Dent creuse	35	M SAINT MARC	non	peut être
	la Braneyre (UCa)	13719	Requalification (ex maison de retraite)	35	M REVELLAS	pas pour du logement	



Saint-Jean-d'Illac



La population

	Saint-Jean-d'Illac	CCJEB
Population au 1 ^{er} janvier 2019 :	8 980	32 094
Taux de croissance annuel de la population 2013 - 2019 :	3,51%	1,73%
Solde d'habitants par an :	280 pers.	523 pers.
Taux de croissance annuel dû au solde migratoire :	3,01%	1,62%
Nombre de ménages :	3 566	13 590
Evolution annuelle des ménages 2013-2019 :	4,8%	2,4%
Nombre de personne par ménage :	2,49	2,33
Part des ménages avec enfant(s) :	50%	41%
Population âgée de 75 ans et plus :	394	2 693
Evolution par an de la population de 75 ans plus :	4,0%	3,7%
Indice de jeunesse* :	160	78

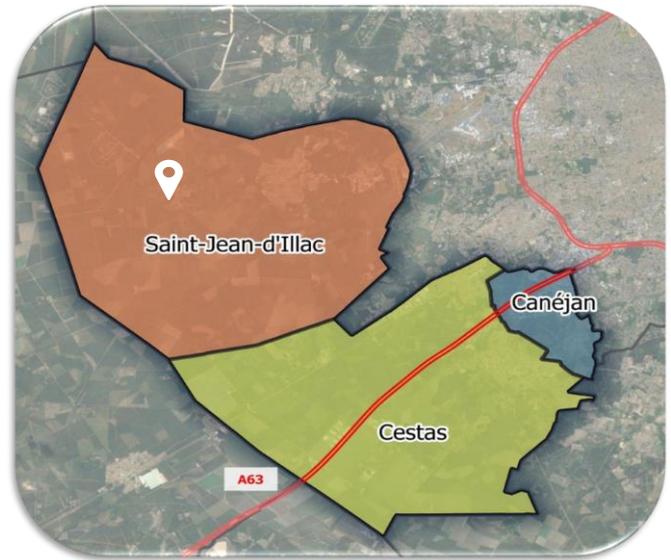
*Population de moins de 20 ans / population de 60 ans et plus

Ces indicateurs permettent de mettre en exergue une tendance au vieillissement (hausse de la part) et à la gérontocroissance (hausse du volume) de la population, une des principales caractéristiques sociodémographiques du territoire communautaire.

	2 244 €	2 278 €
Revenu mensuel médian par Unité de Consommation :		
Ecart interdéfécile** :	2,71	2,72

**écart de revenus entre les 1ers déciles (=les 10% des ménages les plus modestes) et les 9e déciles (=les 10% des ménages les plus aisés)

Sources : INSEE 2019 - Filsofi 2019



Le parc de logements

	Saint-Jean-d'Illac	CCJEB
Nombre de logements :	3 879	14 312
Répartition par statut d'occupation :		
Part des propriétaires occupants :	64%	71%
Part des locataires du parc privé :	20%	15%
Part des locataires Hlm :	15%	13%
Part des logés gratuits :	1%	1%

Source : INSEE 2018

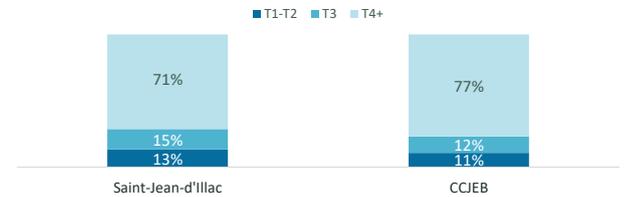
Enjeu autour du parc potentiellement énérgivore :

	3%	5%
Part des logements construits entre 1946 et 1970 :		

Source : insEE 2019

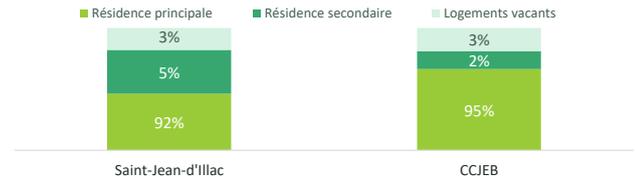
Typologie des résidences principales

Source : INSEE 2018



Répartition du parc de logements

Source : INSEE 2018



Production et marchés immobiliers

Rythme de production :

	Saint-Jean-d'Illac	CCJEB
Nbre de logements commencés ordinaires (hors résidence) de 2015 à 2020 :	572	1 349
Soit par an :	95	225
Indice de construction 2015-2020 :	4,17	7,60
Part des logements individuels purs de 2015-2020 :	39%	30%
Part des logements individuels groupés de 2015-2020 :	33%	24%
Part des logements collectifs de 2015-2020 :	29%	45%
Hectares consommés pour l'habitat de 2009 à 2021* :	46,4	146,3

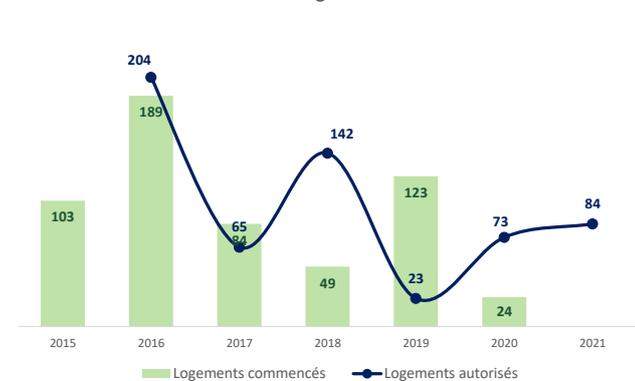
Source : Artificialisation des sols : 2009-2021

	Saint-Jean-d'Illac	CCJEB
Logements sociaux financés de 2015 à 2022 :	330	820
Soit par an :	41	103
Taux d'effort logement locatif social :	46%	62%

	Saint-Jean-d'Illac	CCJEB
Nombre de transactions (logements) 2021 :	109	318
Prix médian d'un appartement en 2021 :	162 700 €	164 000 €
Prix médian d'une maison en 2021 :	406 600 €	396 100 €
Prix médian d'un terrain à bâtir en 2021 :	203 688 €	253 000 €

Source : DV3F

Production de logements ordinaires



Le parc social

	Saint-Jean-d'Illac	CCJEB
Nombre de logements sociaux au titre du SRU :	716	2 585
Taux de logements sociaux au titre du SRU :	18%	18%
Taux de LLS par rapport aux RP :	21%	17%
Part des T1/T2 :	25%	26%
Part des T4+ :	39%	41%

Source : Inventaire SRU au 1/1/2022

Source : SNE 31/12/2022 et RPLS 01/01/2022

	Saint-Jean-d'Illac	CCJEB
Part des PLUS :	67%	77%
Part des PLAI :	23%	18%
Nombre de demandes :	114	460
Pression de la demande* :	6,00	6,97

*Ratio entre le nombre de demandes et le nombre d'attributions

Saint-Jean-d'Illac

Besoins quantitatifs du PLH 2024-2030

• **Besoins en résidences principales sur 2024-2030 : 480**

Soit par an : 80

• **Objectifs en en logements abordable sur 2024-2030 : 168**

Dont PLAI : 50 (30%)

Dont PLUS : 67 (40%)

Dont PLS : 17 (10%)

Dont accession abordable : 34 (20%)

Projets majeurs de construction / réhabilitation de logements

Num plan	Projet	Nature de la zone PLU	Etat d'avancement	Nombre de logements	Dont LLS	Propriétaire du foncier	Surface	Nature logements	Opérateurs	Commentaire
1	Avenue de Bordeaux	U	PC accordé et PC à venir	19		Privé	2455		Demathieu et Bard	PC
2	Avenue de Bordeaux	U	PC accordé	45		Privé	5630		Edouard Denis	PC
3	Allée Norah Jones	U	PC accordé	96		Privé	12856		Kaufman and Broad	PC
4	ZAC Coeur de Bourg	U	Concession ZAC	550		Public et privé	94740		Clairsienne	ZAC
5	Allée Norah Jones	U	Projet	90		Privé	5600		Pichet	PERMIS DE CONSTRUIRE
6	VILLATTES	U	Projet	120		Privé	36299		Villattes	PC OU PA
7	CASINO	U	Projet	50		Privé	3602		Cogedim	PC

Potentiel foncier pour la création de logements

Num plan	Type de zones urbanisées à vocation habitat	Surface prévue au PLU	Nature du potentiel	Densité lgt/ha	Propriétaire du foncier	Urbanisable temps du PLH 2024-2030	Urbanisable plus long terme après 2030
	U	0.69 ha	Zone bâtie + dents creuses	-		Oui	
	AU à l'ouest	2.57 ha	Zone bâtie + dents creuses	5 lgts/ha		Oui	
	ZAC (périmètre administratif)	20.74 ha	Zone bâtie + dents creuses + renouvellement urbain	80/90 lgts/ha		Oui	
	2AU au nord sous condition	39.21 ha	Zone naturelle consom d'espace ENAF	5 lgts/ha			Oui
	Potentiel bâti en DC et DP (sans ZAC)	33.78 ha	Dents creuses ou divisions parcellaires en tissu urbain	10/15 lgts/ha		Oui	

